



Poder Judiciário do Estado de Goiás

Comarca de Jataí

2ª Vara Cível e Fazendas Públicas

Processo: 5199209.50.2020.8.09.0093

Autor: Franklin Assis Moraes

Réu: Spe Residencial Brisas 2 Ltda

DECISÃO

(tutela antecipada concedida)

1. Trata-se de **AÇÃO DECLARATÓRIA** proposta por **Franklin Assis Moraes** em face de **Spe Residencial Brisas Ltda** e **CONFIANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

2. Aduz o autor que por meio de proposta de promessa de compra e venda do loteamento residencial das Brisas II-Jataí, firmado em 27/11/2015, adquiriu da ré um lote (terreno urbano para construção), situado na Rua RB 11, qd. 15, lt.24, Bairro Residencial das Brisas II, nesta comarca de Jataí-Go, sob o valor de R\$ 89.362,06.

3. A forma de pagamento acordada é R\$ 5.361,72 como sinal e 180 parcelas no valor de R\$ 466,67, vencendo a primeira em 15/01/2016 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo acrescidas de juros remuneratórios de 0,5% ao mês, corrigidas pelo INPC.

4. Relatou que efetuou o pagamento das parcelas até o mês de abril de 2020 no valor de R\$ 531,66, totalizando 52 parcelas mensais pagas, além do sinal dado, mas que, no entanto, não possui mais condições de arcar com o pagamento das prestações ajustadas e por não possuir mais interesse no negócio.

5. Alega que hoje o lote está sendo comercializado pelo preço médio de R\$ 50.000,00, apesar de ter comprado por R\$ 89.362,06, desta forma, tentou vender o imóvel (valores inerentes as parcelas já pagas), mas não encontrou nenhum comprador a fim de assumir 128 parcelas vincendas. Assim, está comprovado a onerosidade do contrato diante do valor venal do imóvel que teve uma desvalorização significativa.

6. Sustenta que buscou administrativamente a solução do problema a fim de rescindir o contrato e receber os valores pagos, porém a ré que se quisesse reaver os valores que foram pagos, ou seja, a importância de R\$ 31.014,98, teria que concordar em recebê-los em 58 parcelas sem correção, com desconto de 38% (trinta e oito por cento) além da perda do sinal já pago no início do contrato, nos termos do contrato primitivo.

7. Assim, descontente com essa forma de restituição, o autor ajuizou a presente demanda, visando a rescisão contratual e a devolução dos valores pagos, de forma diferente do que pretende a demandada.

8. Requer, liminarmente, a concessão da TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA (art. 300 e 301 do CPC) para que seja a ré se abstenha de efetuar qualquer tipo de cobrança judicial ou extrajudicial em nome do autor, bem como que impossibilitar de efetuar restrições em nome do autor junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC e SERASA).

9. Requer os benefícios da assistência judiciária gratuita e inversão do ônus da prova.

É o breve relato. Passo a decidir.

10. DEFIRO a gratuidade de justiça.

11. A tutela antecipada antecipa os efeitos do provimento final em observância ao **princípio da efetividade**, mas em detrimento aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal.

12. Em razão disso, o art. 300 do CPC/15 exige a presença da **probabilidade do direito** (*fumus boni iuris*) e do **perigo de dano** (*periculum in mora*), e desde que não haja irreversibilidade (§ 2º).

13. O autor pretende a rescisão contratual com base em diversos argumentos, que não guardam uma correlação lógica. Afirma que houve desvalorização do imóvel e, com base na teoria da **onerosidade excessiva**, prevista no art. 478 do Código Civil, busca desfazer o contrato. Diz, depois, que ficou desempregado e por isso não consegue pagar o ajustado, invocando, indiretamente, o art. 393 do Código Civil, que trata de caso fortuito e força maior.

14. Mas, nos dois casos, pede resolução total do contrato! **Isso é completamente antagônico!** Nem a onerosidade excessiva e nem o caso fortuito ou força maior causam a resolução do contrato nos termos pretendido. Na verdade, o que pretende, ao que parece, **é desfazer um negócio jurídico do qual não tem mais interesse, aproveitando-se desse momento de pandemia**. Constatou que o imóvel não teve a valorização que buscava e agora, quer desfazer o contrato. Assim, deve buscar a rescisão unilateral, com as consequências contratuais, como o desconto previsto sobre as parcelas pagas e sem devolução da corretagem.

15. Há grande indicação de má-fé quando pede a devolução de 52 parcelas com juros de mora de 1% ao mês, ou seja, ainda **pretende lucrar com o desfazimento do negócio.**

16. Assim, não há probabilidade do direito.

17. Do exposto, INDEFIRO a tutela antecipada.

18. CITE-SE o réu para comparecer a Audiência de Conciliação que será realizada no **dia 13/08/2020, às 10:40 hs**, no **1º Centro Judiciário de Solução de Conflitos**, localizado à Rua Leopoldo de Bulhões, nº 640, Vila Santa Maria, Jataí/GO.

19. Cumpra-se. Intime-se.

Jataí, 6 de maio de 2020.

Thiago Soares Castelliano Lucena de Castro
Juiz de Direito

OBS.: Despacho assinado eletronicamente, não há necessidade de assinatura física/manual, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/06. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJGO.